



Raadsvergadering d.d. 13 september 2011 agendapunt 15

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 21 juni 2011

Onderwerp:	Verplaatsing agrarisch bedrijf familie Siegers en toepassing ruimte voor ruimte regeling
Portefeuillehouder:	Dhr. H. Kosmeijer
Behandelend ambtenaar:	Dhr. H.J. Klok
Doorkiesnummer:	0592 - 266 609
E-mail adres:	h.klok@tynaarlo.nl
Gevraagd besluit:	<ol style="list-style-type: none">1. Medewerking verlenen aan de verplaatsing van het agrarisch bedrijf van de familie Siegers aan de Norgerweg nabij 202 te Donderen;2. onder voorwaarden medewerking verlenen aan de Ruimte voor Ruimte Regeling voor de realisatie van een woning op het perceel aan de Noordeinde te Donderen;3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan opstellen.
Bijlagen:	<ul style="list-style-type: none">- Raadsbesluit (bijgevoegd)- Nota verplaatsing Siegers (ter inzage)- Nota Ruimte voor Ruimte Siegers Donderen (ter inzage)

TOELICHTING

Inleiding

Op 19 oktober 2010 heeft het college ingestemd om medewerking te verlenen aan het verplaatsen van het bedrijf van de familie Siegers, gevestigd aan de Noordeinde 10 te Donderen, en het toepassen van een ruimte voor ruimte regeling. De wens is het bedrijf te verplaatsen naar de Norgerweg nabij nummer 202 te Donderen. De extra woning zal op het perceel aan de Noordeinde 10 te Donderen gebouwd moeten worden. Uw gemeenteraad is hier destijds van in kennis gesteld.

De verplaatsing is noodzakelijk om het bedrijf levensvatbaar te houden en vloeit mede voort uit de herinrichting Peize. Door deze herinrichting heeft de familie Siegers gronden toebedeeld gekregen in de omgeving Paasveen/Norgerweg. Het initiatief past niet binnen het huidige bestemmingsplan, hiervan zal dan ook een bestemmingsplan moeten worden opgesteld.

Op 12 januari jl. hebben wij een schrijven ontvangen van Agriplaza, welke de belangen van de familie Siegers behartigd. In deze brief wordt het initiatief verder vormgegeven en worden enkele vragen gesteld. Het initiatief bevindt zich nog in een begin stadium, echter wil de aanvrager op korte termijn stappen gaan zetten om tot een (meer) uitgewerkt plan te komen. Voordat het plan verder wordt uitgewerkt is politiek draagvlak noodzakelijk. Gelet op het initiatief is het dan ook van belang om vroegtijdig uw gemeenteraad bij het initiatief te betrekken.

Voor de verdere uitwerking zijn de gemeentelijke randvoorwaarden noodzakelijk, deze worden dan ook in de antwoordbrief gegeven.



Argumenten

- 1.1 *Uit bijgevoegde Nota blijkt dat verplaatsing ruimtelijk aanvaardbaar is.*
In bijgevoegde 'Nota verplaatsing Siegers' (bijlage 3) blijkt dat de beoogde nieuwe bedrijfslocatie aan de Norgerweg geen 'makkelijke' locatie is. In het huidige bestemmingsplan Buitengebied Vries zijn mogelijkheden opgenomen voor nieuwvestiging, echter op die specifieke locatie juist niet. Het perceel ligt bovendien in de 'randzone essen' en ook de nieuwe geluidcontouren van de luchthaven (inclusief baanverlenging) hebben invloed in die omgeving.
Aangezien bij de verplaatsing ook aantoonbaar winst is te behalen voor de (woon) situatie aan het Noordeinde, voor de levensvatbaarheid van het agrarisch bedrijf van Siegers en een verbetering van de landbouwstructuur wordt voorgesteld dit positief in te steken.
Uiteraard zal voor zowel de verplaatsing van het bedrijf als voor de nieuw te bouwen woning de gemeente gevrijwaard dienen te worden van planschade. Tevens zal het (financiële) risico voor een eventueel niet slagen of vertragen van de juridische/ planologische procedures ook bij aanvrager gelegd worden.
Overigens zal in de onderbouwing van de verplaatsing nog wel de nodige aandacht moeten worden besteed aan de levensvatbaarheid van het bedrijf, nu en in de toekomst.
- 1.2 *Instemming provincie Drenthe is essentieel.*
Sinds de inwerkingtreding van de provinciale Omgevingsvisie Drenthe, is er meer beleids-vrijheid op gemeentelijk niveau. Toch is het wenselijk om met een project van deze omvang in gesprek te gaan met de provincie. Her en der wordt afgeweken van het provinciaal beleid, al heeft de provincie op ambtelijk niveau al wel te kennen gegeven geen overwegende bezwaren te hebben tegen de verplaatsing van het bedrijf.
- 1.3 *In de collegevergadering van 19 oktober 2011 is besloten dat het college voornemens is medewerking te verlenen.*
In uw collegevergadering van 19 oktober 2010 is besloten om medewerking te verlenen aan het initiatief.
- 2.1 *Onderzoek naar meest geschikte Ruimte voor Ruimte herbouwlocatie is gewenst.*
Zoals uit de Nota verplaatsing Siegers blijkt wordt voorgesteld om ook medewerking te verlenen aan de Ruimte voor Ruimte regeling, ondanks dat het niet geheel past in het (toekomstige) provinciale Ruimte voor Ruimte beleid. De door aanvragers gewenste nieuwbouw locatie is waarschijnlijk alleen ingegeven door het feit dat aanvrager op die locatie een grondpositie heeft. Een snelle verkenning van de locatie heeft erin geresulteerd dat de door de familie Siegers gewenste locatie, stedenbouwkundig niet de beste locatie is. Hier zal dan ook nog nader overleg moeten plaats vinden om de meest optimale locatie voor de woning te vinden. De verkenning is verwoord in de concept nota Ruimte voor Ruimte regeling Siegers Donderen. Voorgesteld wordt om als insteek te kiezen dat locatie van de her te bouwen woning in principe gezocht moet worden op de plek waar de agrarische opstallen worden afgebroken. Dit loopt ook meer in de pas met het provinciaal beleid. Nader onderzoek en overleg zal de definitieve plaats moeten bepalen. Deze keuze zal t.z.t. aan het college worden voorgelegd.
- 3.1 *De toe te rekenen gemeentelijke kosten (kostenverhaal) zijn verhaalbaar*
De kosten voor begeleiding van het project en de civieltechnische werkzaamheden zullen in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemer. Alle toerekenbare kosten op basis van de Wro en Bro zullen in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zal bij de reactie op het verzoek in kennis worden gesteld van het kostenverhaal.



3.2 *De gemeente wordt gevrijwaard van eventuele planschadeverzoeken*

Voordat de bestemmingsplanprocedure wordt gestart zal een planschadeovereenkomst aangegaan moeten worden. Middels deze overeenkomst wordt de gemeente gevrijwaard van eventuele planschadeclaims. De claims komen hiermee voor rekening van de initiatiefnemer.

Kantekeningen

1.1 Juridische procedures

Het ontwikkelen van een gebied is niet zonder risico. Juridische procedures door zienswijzen/ bezwaren tegen het bestemmingsplan kunnen redenen zijn dat het project wordt vertraagd of geen doorgang kan vinden.

1.2 Niet getekende overeenkomst

In het kader van kostenverhaal zullen alle door de gemeente gemaakte kosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Onlangs is de initiatiefnemer medegedeeld dat de exploitatiebijdrage maximaal 47.240,00 EUR zal bedragen en dat dit door de initiatiefnemer betaald zal moeten worden. In de vervolgfase van het initiatief zal de overeenkomst aangegaan moeten worden. Mocht de initiatiefnemer besluiten hiermee niet akkoord te gaan, dan zal de bestemmingsplanprocedure niet worden opgestart.

1.3 Niet getekende planschadeovereenkomst

In het kader van eventuele planschadeclaims zal een planschadeovereenkomst getekend moeten worden, zodat wij als gemeente worden gevrijwaard van eventuele planschadeclaims. De initiatiefnemer is op de hoogte van de overeenkomst. In de vervolgfase van het initiatief zal een planschadeovereenkomst aangegaan moeten worden. Mocht de initiatiefnemer besluiten hiermee niet akkoord te gaan, dan zal de bestemmingsplanprocedure niet worden opgestart.

Vervolgprocedure

Allereerst zal het plan verder worden uitgewerkt, zodra de definitieve uitwerking bekend is zal uw gemeenteraad hiervan in kennis worden gesteld. Zodra het uitwerkte plan bekend is kan ook het bestemmingsplan worden gemaakt, de procedure die dit plan dient te doorlopen staat hieronder omschreven.

Het is gebruikelijk om voor initiatieven eerst een voorontwerp bestemmingsplan op te stellen. Zodra dit plan is opgesteld zal de inspraakprocedure worden opgestart. Dit houdt in dat het plan conform de gemeentelijke inspraakverordening zes weken ter inzage wordt gelegd. Een ieder heeft dan de mogelijkheid om zijn of haar inspraakreacties aan te leveren.

Nadat deze fase is doorlopen zullen de eventuele inspraakreacties worden behandeld en zullen eventuele aanpassingen worden doorgevoerd, waarna de formele procedure gestart kan gaan worden. In artikel 3.8 van de Wro wordt de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard op de voorbereiding van bestemmingsplannen. Op basis van deze uniforme voorbereidingsprocedure moet een bestemmingsplan voor gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Dit moet vooraf worden gepubliceerd in de (digitale) Staatscourant en in de Oostermoer. Binnen de termijn van de ter inzage legging heeft iedereen de mogelijkheid zienswijzen over het plan naar voren te brengen.



Na verwerking van de ingebrachte zienswijzen en eventuele aanpassingen van het bestemmingsplan zal de bestuurlijke vaststelling van het bestemmingsplan plaats kunnen vinden. Hierna staat voor belanghebbenden uiteraard de beroepsprocedure bij de Raad van State open.



Financiële consequenties

De totale kosten van de begeleiding van het project zijn door ons geraamd op € 47.240,-. Dit bedrag zal in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemer. In de vervolgfase van dit initiatief zullen de overeenkomsten worden aangeboden aan de initiatiefnemers. Mochten de initiatiefnemers besluiten niet akkoord te gaan met de overeenkomst, dan zal de procedure worden beëindigd.

Gevraagd besluit

1. Medewerking verlenen aan de verplaatsing van het agrarisch bedrijf van de familie Siegers aan de Norgerweg nabij 202 te Donderen;
2. onder voorwaarden medewerking verlenen aan de Ruimte voor Ruimte Regeling voor de realisatie van een woning op het perceel aan de Noordeinde te Donderen;
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan opstellen.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

F.A. van Zuilen, burgemeester

mr. J.P.J. van Muijen, secretaris